

**Prestatiekader
Sociale Huisvesting Maassluis
2016-2020
en Prestatieafspraken 2019**

Maasdelta, VBBM, Gemeente Maassluis

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Maassluis, .. december 2018

Vereniging Bewoners Belangen Maassluis

P.J.H. Boeters,
Voorzitter

Stichting Maasdelta Groep,

I.M.J. de Groot,
Bestuurder

Gemeente Maassluis,

S.B. Kuiper,
Wethouder

A. Considerans

Het Prestatiekader Sociale Huisvesting Maassluis 2016-2020 en de prestatieafspraken 2019 zijn aangegaan door de volgende partijen:

- **De Vereniging Bewoners Belangen Maassluis (VBBM)**
- **De stichting Maasdelta Groep**
- **De gemeente Maassluis**

In dit prestatiekader leggen partijen vast welke doelen voor de periode 2016-2020 zij onderling afspreken. In jaarlijkse prestatieafspraken zullen zij de programma's vastleggen en actualiseren, de voortgang monitoren en waar nodig bijstellen. *De jaarlijkse prestatieafspraken zijn een verbijzondering of aanvulling op de afspraken uit het prestatiekader.*

Partijen hebben gemeen dat zij alle streven naar het bevorderen van voldoende en betaalbare woningen met een passende kwaliteit voor bewoners en woningzoekenden in Maassluis met een smallere beurs. Het prestatiekader geeft aan welke bijdrage Maasdelta kan leveren aan het realiseren van de Woonvisie. De Woonvisie 2016-2020 van de gemeente en het Ondernemingsplan 2016-2020 van Maasdelta worden in dit prestatiekader dus op elkaar betrokken. Beide documenten kijken niet precies gelijk naar de verwachte woningmarktontwikkelingen.

De **Woonvisie 2016-2020** van de gemeente Maassluis kiest voor het behoud van de betaalbare voorraad, bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering, en het optimaal benutten van de mogelijkheden voor meer doorstroming. Wat betreft het behouden van de betaalbare voorraad is dit gebaseerd op het ABF rapport Ontwikkeling doelgroepen 2015-2030. Ontwikkelingen rondom inkomens, woonlasten, mutatiegraad, scheefheid en demografie, geven aanleiding tot een voorzichtige benadering met betrekking tot de betaalbare voorraad, waarbij de voorraad sociale huurwoningen en daarbinnen de met Huurtoeslag bereikbare voorraad, in aantallen zoveel mogelijk behouden blijft.

Het **Ondernemingsplan 2016-2020** van Maasdelta wil ervoor zorgen dat haar toekomstige sociale huurvoorraad voldoende ruimte biedt voor de huisvesting van een in omvang gelijk blijvende doelgroep van beleid. Maasdelta gaat uit van een daling van scheefheid tot 15% door gerichte toewijzing en verhuizing naar een koopwoning. Weliswaar neemt de doelgroep toe maar die woont voor een deel in een (afbetaalde) koopwoning. Het ondernemingsplan ziet daarom mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen in de gemeenten waar zij werkzaam is (waaronder Maassluis) te laten afnemen.

Verschillende aanvliegroutes voor de onderliggende bewegingen op de woningmarkt hebben het maken van gezamenlijke afspraken zoals hierna vermeld onder B t/m G, voor de periode 2016-2020 niet in de weg gestaan. Woningmarktanalyses geven immers een indruk van de grootte van de doelgroep uitgaande van aannames over economische ontwikkeling en daadwerkelijke verhuizingen. Er bestaat geen harde rekenmethodiek om de benodigde sociale voorraad precies uit te rekenen. Partijen komen daarom tot de volgende constatering:

- a) Partijen menen dat het verstandig is om elkaar te vinden in afspraken over zinvolle maatregelen voor specifieke deelgroepen en deelvoorraden en zullen daar nader onderzoek naar doen (zie bij 5.) Er zijn *binnen de doelgroep* grote verschillen (huishoudensgrootte, leeftijd, inkomen), evenals *binnen de sociale voorraad* (prijs, geschiktheid voor jongeren, gezinnen, ouderen, grote huishoudens).
- b) De reeds in gang gezette en afgesproken gebiedsprogramma's voor de komende jaren (Sluis-polder West, Burgemeesterswijk, het Balkon) leggen de richting van de te maken afspraken in de periode 2016 – 2020 al grotendeels vast. Daarover hebben partijen geen verschil van inzicht.
- c) In de aanloop naar de periode 2020 – 2024 zal een gezamenlijke woningmarktanalyse op basis van één methodiek worden uitgevoerd.
- d) Vanwege de onzekere aannames is jaarlijkse monitoring van de voorraad en geregelde monitoring van de woningmarkt (scheefheid, doorstroming, wachttijden) noodzakelijk.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

1. Bestuurlijk overleg

Jaarlijks zal er in het voorjaar (mei) en najaar (november) overleg plaatsvinden op bestuurlijk niveau tussen gemeente, Maasdelta en VBBM. Hierbij zijn aanwezig de wethouder Wonen, een directielid van Maasdelta en een bestuurslid van de VBBM. In het voorjaarsoverleg zal door partijen verslag worden gedaan van het afgelopen jaar en in het najaarsoverleg zullen de prestatieafspraken voor het komende jaar worden afgerond.

- Contactpersoon en vertegenwoordiger in het bestuurlijk overleg is de manager Omgeving & Samenleving namens Maasdelta, de wethouder Volkshuisvesting namens de gemeente Maassluis en de voorzitter namens de VBBM.
- Het voorjaarsoverleg inzake financiële transparantie (conform bod), rapportage afgelopen jaar (2018) en bod nieuwe jaar (2020) vindt plaats in de maand mei.
- Het najaarsoverleg inzake prestatieafspraken 2020 vindt plaats in de maand oktober.
- De Gemeente nodigt de partijen minstens 6 weken van tevoren uit.

2. Ambtelijk overleg

Op ambtelijk niveau worden de onder punt 1 genoemde overleggen voorbereid. Iedere partij benoemt een contactpersoon. Elke partij zorgt ervoor dat een vertegenwoordiger uit het ambtelijk overleg ook aanwezig is bij het bestuurlijk overleg zodat de verbinding tussen beide overleggen geborgd is.

Contactpersoon voor het ambtelijk overleg is de projectleider Beleid & Programmamanagement namens Maasdelta, de beleidsadviseur Volkshuisvesting namens de gemeente Maassluis en de voorzitter en/of lid namens de VBBM.

3. Werkwijze

Totstandkoming van de jaarlijkse prestatieafspraken vindt plaats conform de procedure genoemd in de Handreiking Prestatieafspraken van Aedes, VNG, Woonbond en BZK.

4. Financiële transparantie

In het voorjaarsoverleg zal Maasdelta haar financiële situatie transparant maken aan de hand van de kengetallen en beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties, conform de Handreiking inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties, VNG juli 2015.

Partijen spreken af dat de financiële situatie van Maasdelta zal worden aangevuld met een inzicht in de financiële mogelijkheden.

5. Monitoring en tussentijdse evaluatie

Monitoring en tussentijdse evaluatie van de ontwikkeling van sociale doelgroepen in relatie tot de beschikbare voorraad vindt indien nodig plaats aan de hand van gegevens uit WoON (WoonOnderzoek Nederland), de prognose doelgroepen van ABF, regionale rapportages WoonRuimteBemiddeling en Maasdelta-rapportages in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

- Monitoring van de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen wordt besproken in 2019 op basis van de tabellen in de bijlage.
- Voor inzicht in doorstroming uit schaarse segmenten in de sociale huur zal de (beperkte) doorstroommonitor in 2019 worden besproken.
- De gemeente wil voor de zomer van 2019 een actualisatie van de Woonvisie vaststellen. De verschuivende knelpunten op de woningmarkt, die ook in het coalitieakkoord zijn genoemd, worden hierin van antwoorden voorzien. Tevens is het een vertaling van de regionale woonvisie. Maasdelta en de VBBM leveren input voor deze woonvisie.
- Gemeente, Maasdelta en VBBM evalueren in het eerste kwartaal van 2019 de huidige woonvisie, vooruitlopend op de nieuw op te stellen woonvisie.

6. Kostenverdeling

Gemeente en Maasdelta dragen samen de volgende kosten:

- a) Staat van Maassluis en andere gegevens die via het Kenniscentrum MVS met name via de website voor een ieder op het terrein van het Wonen ter beschikking komen en (meer)jaarlijks geüpdatet worden, waaronder ook cijfers op basis van de tweejaarlijkse monitor leefbaarheid en veiligheid: Maasdelta draagt jaarlijks € 10.000 inclusief BTW bij aan de kosten, die in totaal jaarlijks € 40.000 (prijspeil 2016) bedragen.
- b) Externe kosten van monitoring en evaluatie, zoals beschreven onder punt 5, ieder voor 50%.
- c) Eventuele andere door partijen gezamenlijk op te pakken onderzoeken zoals een onderzoek als De Grote Woontest c.q. Grote Omgevingstest, ieder voor 50%.
- d) Gebiedsoverleg gemeente/Maasdelta. Maasdelta draagt jaarlijks bij aan fysieke leefbaarheidsprojecten in de directe nabijheid van haar complexen met een maximum van de helft van het beschikbare budget inclusief BTW (heden € 18.000 per jaar inclusief BTW).
- e) Commissie bezwaren huisvesting. Maasdelta betaalt de helft van de jaarlijkse gemeentelijke kosten aan deze commissie van de Maaskoepel.

- 50/50 verdeling van afgesproken kosten tussen gemeente en Maasdelta voor en samenhangend met een wooncoach in Maassluis (vanaf begin 2018) in een 2-jarig experiment op basis van de notitie gemaakt in september 2017. Bedragen zijn geprognosticeerd op 50.000 euro voor Maasdelta en 25.000 euro voor de gemeente in 2018 en 50.000 euro voor Maasdelta en 25.000 euro voor de gemeente in 2019.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

7. Hardheidsclausule

Eén van de deelnemende partijen kan afwijken van het prestatiekader indien toepassing van het prestatiekader in alle redelijkheid en billijkheid niet van een partij kan worden gevergd. Partijen treden dan in overleg met elkaar en proberen gezamenlijk een oplossing te vinden.

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

8. Omvang sociale sector

Maasdelta spant zich in de periode 2016 – 2020 in om de voorraad sociale huurwoningen (circa 5.370 woningen aanvang 2016 met een huur onder de € 711) in de periode 2016-2020 tenminste op peil te houden. Dat is een grote opgave, vanwege:

- de afname van deze voorraad met circa 385 woningen door de herstructurering van Sluispolder-West (peil 2016);
- reeds gestarte verkoopplannen voor ongeveer 180 woningen (peil 2016).

Daar tegenover staan:

- harde voornemens voor de (terug-)bouw van circa 165 woningen;
- het bij mutatie onder de grens van de sociale voorraad brengen van duurdere huurwoningen van Maasdelta. Verwacht wordt dat er in de periode 2016 – 2020 ongeveer 130 duurdere huurwoningen zullen muteren;
- een opgave voor gemeente en Maasdelta voor zoeklocaties voor extra nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ten behoeve daarvan onderzoeken Maasdelta en gemeente de mogelijkheden daarvoor op diverse locaties in Maassluis zoals Balkon, Wilgenrijk, Albeda-locatie, en Sluispolder-West.

De af- en toename van deelsegmenten (nieuwbouw, verkoop en huurharmonisatie, zie bijlage) zijn deels vastgelegd in concrete projectplannen, deels afhankelijk van verhuisbewegingen en deels een uitdagende taakstelling voor beide partijen.

Om uitvoering te geven aan de opgave realiseert **Maasdelta** in 2019 de volgende activiteiten:

Oplevering nieuwbouw

- 28 eengezinswoningen Deelplan 2 Sluispolder-West (Da Costaplein): alle onder de 2^e aftoppingsgrens;
- 27 eengezinswoningen aan de Dirkwagerstraat: 23 onder de 2^e aftoppingsgrens, 4 onder de liberalisatiegrens.

Uitvoer sloop

- 42 woningen aan de J. Catsstraat/C. Huygensstraat.

Verkoop

- Maasdelta heeft haar verkoopbeleid herzien en verwacht 8 woningen (waarvan 6 sociale huur) te verkopen in 2019. Voor de periode 2018-2023 gaat het om 59 sociale huurwoningen. Maar afhankelijk van de financiële positie van Maasdelta en marktontwikkelingen streven we naar een lager verkoopprogramma tot 51 woningen, waarvan 41 sociale huurwoningen.
- Definitieve invulling van het verkoopprogramma vindt plaats bij besluitvorming over de begroting 2019.

Om meer aanbod beschikbaar te krijgen voor huishoudens die vallen onder de doelgroep van sociale huisvesting nemen partijen onderstaande samenhangende maatregelen:

- De **gemeente** onderzoekt welke extra locaties (zoeklocaties) voor sociale woningbouw mogelijk zijn.
- De **gemeente** bevordert versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in Wilgenrijk en het vastleggen van een minimum aantal sociale huurwoningen bij De Kade.
- De **gemeente** spreekt de intentie uit om te komen tot een versnelling van de

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

toevoeging van sociale huurwoningen door nieuwbouw. Uitgangspunt is de opgave die voor Maassluis zal voortkomen uit de nog vast te stellen regionale woonvisie. Naar verwachting zal de uitkomst zijn dat de gemeente de voorraad sociale huurwoningen wil verhogen naar 6.020 in het jaar 2030, volgens het Meer Evenwicht scenario.

- Gemeenten en corporaties in de regio maken in 2018 afspraken over de ontwikkeling en spreiding van de sociale huurvoorraad voor de periode tot 2030. **Maasdelta** spant zich in, op basis van de huidige inzichten en in het kader van de regionale woningmarkt afspraken, om 5.575 sociale huurwoningen in het bezit te hebben per 2030 (dit o.b.v. de vastgestelde begroting 2018).
- In verband met de meer evenwichtige spreiding van sociale huur in de regio streven partijen ernaar dat ten minste 70% van de sociale huurwoningvoorraad een huur heeft van maximaal € 640,14 (Prijspeil 2018).

Verder qua betaalbaarheid:

- Voor de periode 2018-2020 (lopende periode Ondernemingsplan Maasdelta) heeft Maasdelta met de VBBM een inflatievolgende huurverhoging afgesproken met toepassing van de huursombenadering als methodiek voor de huurverhoging, mits de bijdrage van Maasdelta aan het Rijk in die periode ongewijzigd blijft en de financiële continuïteit en financierbaarheid van Maasdelta niet in het geding komen.

9. Monitoring

Jaarlijks monitort de gemeente op basis van gegevens van Maasdelta de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Dit is de basis voor de prestatieafspraken. In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren Maasdelta, VBBM en gemeente de plannen voor sloop, nieuwbouw en verkoop. In de bijlage is de opzet van de monitor opgenomen, met de startsituatie op 1 januari 2016 en de reeds geplande en voorziene mutaties voor de komende vier jaren.

- De monitor ontwikkeling sociale voorraad wordt ingericht zoals aangegeven in de bijlage (tabel). De jaarlijkse mutaties worden gevolgd en afgezet tegen de periode 2016-2020. Ook wordt er 5 jaar vooruit gekeken (t/m 2023) om een beeld te geven van het verloop na 2020.

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

10. Omvang vrije sector (niet-Daeb)

Maasdelta geeft in haar ondernemingsplan aan om van de voorraad van 566 duurdere huurwoningen in Maassluis na mutatie bij 388 woningen daarvan de huur te verlagen tot onder de liberalisatiegrens (verwachting is dat in de periode 2016 - 2020 130 woningen zullen muteren). De gemeente en de VBBM zullen hun zienswijze over de scheiding DAEB / Niet – DEAB in dit licht beoordelen.

- Het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is afgerond.

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

11. Nieuwbouwkwaliteit

Nieuwbouwwoningen van Maasdelta zijn altijd label A en nieuwbouwwoningen altijd levensloopbestendig. Na een pilot in de herstructureringswijk Sluispolder-West, te weten 25 woningen in het eerste deelplan aan de Guido Gezellestraat e.o., beziet Maasdelta of meer nul op de meterwoningen mogelijk zijn.

- In 2019 wordt Dirkwagerstraat opgeleverd, dit zijn nul-op-de-meterwoningen. Woningen aan het Da Costaplein zijn EPC-0.

12. Investeren in energiebesparing

De energiematregelen van Maasdelta in de bestaande voorraad betreffen:

- individuele Cv-ketels vervangen van ketels met verbeterd rendement naar ketels met hoog rendement;
- complexgewijze bouwkundige energiematregelen -bijv. vloerisolatie, dubbel glas, dakisolatie- met woonlastenwaarborg bij 50% deelname;
- bouwkundige energiematregelen bij mutatie voor woningen waarvan de huurders niet wilden meedoen aan de complexgewijze bouwkundige energiematregelen.

De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 1,3 miljoen zijn (peil 2016).

- Het doel is dat ons woningbezit in 2023 gemiddeld energielabel 'B' heeft. In 2023 bevinden we ons dan gemiddeld op het randje van een 'B' label. Het streven is om in 2025 gemiddeld in het midden van een 'B' label te zitten. We gaan dus ook na 2023 door met de aanpak.
- Het bezit in Maassluis is ouder dan in Spijkenisse en Hellevoetsluis en dat is terug te zien in de energielabeling. In Maassluis is de grootste groep woningen label D en slechter (61%). De met energieplannen aan te pakken complexen liggen in verhouding meer in Maassluis dan in andere vestigingen.
- De aanpak van de woningen met een D-label of slechter doen we nog steeds zoveel mogelijk op de natuurlijke momenten. Dus bij groot onderhoud, etc. maar ook bij herstructureringsprojecten.
- De herstructureringsprojecten (Sluispolder-West) worden dus ook uitgevoerd om de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen te verhogen. Een aantal woningen met een D- en hoger label bevindt zich in dit gebied en wordt dus voor 2023 aangepakt. Sloop en nieuwbouw draagt dus ook bij aan het behalen van het gemiddelde 'B' label in 2023.
- De concept-begroting voor energiebesparingsmaatregelen in 2019 bedraagt ongeveer € 1,2 miljoen.
- Na genomen energiematregelen zal Maasdelta huren onder de sociale huurgrenzen houden bij het DAEB-bezit en maatregelen worden niet terugverdiend van huurders.
- Gemeente heeft in overleg met partijen de mogelijkheden om mee te doen met het MRDH (Metropoolregio Rotterdam Den Haag) beleid op het vlak van Next Generation Woonwijken onderzocht. De gemeente draagt in overleg met

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

	<p>partijen zorg voor een follow up.</p> <ul style="list-style-type: none">• De gemeente werkt in 2019/2020 aan een Warmtetransitievisie. Deze geeft richting aan betrokken partijen voor hun beleid op dit gebied.
--	---

13. Planmatig onderhoud

<p>Jaarlijks worden conditiemetingen voor 1/3 van de complexen uitgevoerd. Op basis van de geconstateerde conditie en kwaliteit ervan wordt de meerjarenonderhoudsplanning bijgesteld. Waar mogelijk worden plannen gebundeld in één uitvoeringsjaar.</p> <p>Het planmatig vervangen van open verbrandingstoestellen (geisers en gaskachels) is in Maassluis afgerond. Elke bewoner heeft een aanbod gehad. Bewoners kunnen niet gedwongen worden, spijtoptanten worden alsnog geholpen en verder worden de open verbrandingstoestellen bij mutaties vervangen.</p> <p>De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 5,5 miljoen zijn (peil 2016).</p>	<ul style="list-style-type: none">• Wat betreft de aanpak van de niet-onderheide woningen komen in 2019 de volgende complexen aan de orde (in onderzoek):<ul style="list-style-type: none">- Zandpad;- Tulpstraat e.o. o.a. Narcisstraat en Weverskade;- Geerkade.• Maasdelta actualiseert jaarlijks de uitkomsten van de risicoscan – waaronder scan op de aanwezigheid van asbest, balkon-constructie, brand- en rookmelders, brand overslag en –doorslag, legionella, valveiligheid, etc., - en de daaruit voortkomende maatregelen. Een externe partij gaat in opdracht van Maasdelta alle gestapelde bouw onderzoeken op brandveiligheidsaspecten. Wanneer blijkt dat er zaken aangepast moeten worden, wordt de prioriteit bepaald en worden de corrigerende maatregelen uitgevoerd in de jaren 2019 tot 2023. Begroot in 2019 zijn (concept):<ul style="list-style-type: none">- Asbestsaneringen € 0,7 miljoen;- Legionella onderzoek en bestrijding € 0,4 miljoen;- Brandveiligheid totaal € 1,9 miljoen (incl. brandmelders, horizontale rookgasafvoeren en zachtboardplafonds).• De concept-begroting voor Planmatig onderhoud (PO) voor 2019 is geraamd op 6,6 miljoen euro. De concept-begroting voor Strategisch Opgave beleid (SOB) inclusief energie is geraamd op 1,5 miljoen euro.
---	--

14. KTB-maatregelen (keuken-toilet-badkamer)

<p>De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 2,2 miljoen euro zijn (peil 2016).</p>	<ul style="list-style-type: none">• De concept-begroting voor Keuken-Toilet-Badkamer (de modernisering en verbetering van woningen door het vervangen van (delen van) een keuken, toilet en/of badkamer) in 2019 bedraagt ongeveer € 1,6 miljoen.
--	---

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

15. Niet-planmatig onderhoud

Jaarlijks worden de uitgaven, mede op grond van de verwachte mutatiegraad, bepaald. Voor 2017 zal minimaal € 2,3 miljoen worden uitgegeven aan niet-planmatig onderhoud (peil 2016).

- De concept-begroting voor Niet Planmatig Onderhoud (NPO) in 2019 bedraagt ongeveer € 3,6 miljoen.

E. Gebiedsaanpak

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2019

16. Gebieden

In de periode 2016-2020 is een gebiedsaanpak in de volgende gebieden voorzien:

- Burgemeesterswijk. De kernopgave in de Burgemeesterswijk is het afronden van de aanpak van de Burgemeesterswijk volgens het in 2005 vastgestelde Masterplan Burgemeesterswijk. Voor de twee resterende flats aan de Burgemeester Zaneveldstraat (fase 3b) neemt Maasdelta na 2021 een (sloop)besluit. Partijen streven conform het Masterplan Burgemeesterswijk naar de bouw van max. 40% gestapeld en qua differentiatie 40% goedkoop/40% middelduur/20% duur, met als aandachtspunt mogelijkheden voor extra sociale woningbouw.
- Sluispolder-West. In de periode 2016-2020 zullen gestapelde kleine portiekflats worden gesloopt en worden overwegend energiezuinige eengezinswoningen teruggebouwd in een lagere dichtheid, zoals vastgelegd in Visiedocument Richtinggevend Kader Sluispolder West en Vlietlocatie e.o. (vastgesteld 2014), met als aandachtspunt mogelijkheden voor extra sociale woningbouw. De exacte aantallen en planning worden per deelplan in voortdurend overleg tussen Maasdelta en de gemeente bepaald, de VBBM wordt voortdurend geïnformeerd.
- Sluispolder-Oost. In Sluispolder-Oost is in de periode 2016-2020 alleen planvorming aan de orde. Het vasthouden van de leefbaarheid is in deze periode een gezamenlijke inspanning.

- Ontwikkelvisie gereed maken in 2019 voor de Burgemeesterswijk.
- Over het gebied het Klooster e.o. treden gemeente en Maasdelta in overleg nadat de gemeente haar onderzoek naar de behoefte van mensen die met begeleiding moeten wonen in 2018 heeft afgerond. Rekening houdend met het gegeven dat per 1 januari 2020 de maatschappelijke opvang niet langer via een centrumgemeente is georganiseerd maar per gemeente.
- Maasdelta beziet samen met de gemeente in 2019 de mogelijkheden hoe het gesignaleerde tekort van 100 woningen in woonservicezones in 2030 (wonen met een plus) kan worden aangepakt met labelling van complexen of door nieuwbouw op de zogenaamde zoeklocaties.

17. Investerings

Gemeente en Maasdelta werken samen aan de gebiedsaanpak, in overleg met de bewoners. De plannen die per gebied zijn/worden gemaakt, zijn de inhoudelijke leidraad.

De gemeente zorgt voor tijdige besluitvorming over ruimtelijke procedures en zorgt voor continuïteit in het gebiedsoverleg.

In de jaarlijkse prestatieafspraken komen partijen de planning van aantallen en complexen overeen.

- De gemeente gaat de wijze van gebiedsoverleg opnieuw bezien. Er komt een meer buurtgerichte aanpak. Maasdelta is daarbij aanwezig als dat gewenst is.
- Zie verder bij 8.

18. Leefbaarheid

Tijdens de gebiedsaanpak plegen alle partijen hun inzet om de leefbaarheid op peil te houden. Alle partijen kunnen voorstellen doen voor nieuwe projecten. De inspanningen worden vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken. De actiegebieden zijn in deze periode in ieder geval:

- Burgemeester Zaneveldstraat e.o.
- Sluispolder-West.
- Overige gebieden. Ook in overige gebieden kan leefbaarheid in relatie tot wonen een reden zijn voor tijdelijke maatregelen, zoals in Sluispolder-Oost. Hierover wordt bij de jaarlijkse prestatieafspraken besloten. www.leefbaarometer.nl en de monitor Leefbaarheid en Veiligheid (Staat van Maassluis) zijn daarvoor een indicator.
- Wijkcomite: Bewonersinitiatieven voor en door bewoners in wijken.

Maasdelta zet wijkmeesters en senior woonconsulenten in voor activiteiten om de complexen en hun omgeving schoon, heel en veilig te houden. Leefbaarheid in brede zin bestaat uit omgevingsbeheer, leefbaarheidsacties en achter de voordeuractiviteiten. Totaal te besteden bedrag aan leefbaarheidsacties is 200.000 euro per jaar (exclusief loonkosten wijkmeesters en senior woonconsulenten). Verdere verdieping werkzaamheden zie bod 2020, beslisboom leefbaarheid zie bijlage.

De **gemeente** zorgt voor:

- beheer gericht op 'schoon, heel en veilig' van de openbare ruimte;
- beleid voor 'schoon, heel en veilig' van de openbare ruimte;
- tijdige schuldhulpverlening en het eventueel opleggen van een gedragsmaatregel door de burgemeester (vanuit de APV per 1 januari 2018).

Lokale partijen evalueren samen de overlastaanpak en samenwerking in 2019. Hierin hebben we aandacht voor o.a. adresfraude, onderverhuur en overbewoning.

Gemeente en Maasdelta voeren in 2018/19 het onderzoek Leefbaarheid & Veiligheid onder bewoners in Maassluis uit, evalueren de uitslagen met de VBBM en bespreken tijdens het voorjaarsoverleg 2019 concrete verbeteracties.

F. Schaarste tegengaan

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

19. Passend toewijzen

Conform wetgeving wijst Maasdelta 95% van huishoudens met recht op huurtoeslag toe aan woningen onder de huurtoeslaggrenzen. Daarnaast wijst Maasdelta tenminste 80% van de woningen onder de huurtoeslaggrenzen toe aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

- De aanstaande evaluatie van de verordening Woonruimteverdeling wordt benut om maximale ruimte te creëren voor het gebruik van bemiddelingsmodellen die passen bij de betreffende deelgroep. Na de evaluatie maken partijen in 2019 concrete afspraken over de uitvoering van de verordening. De **VBBM** spreekt hierin de expliciete wens uit dat medische en andere urgenten voorrang krijgen op stadsvernieuwingsurgenten (voor zover dit mogelijk is binnen de vigerende regelgeving).
- **VBBM**: Er wordt in 2019 gezamenlijk een onderzoek gedaan naar huurders met betalingsproblemen inclusief aanbevelingen ter oplossing.
- **Maasdelta** gaat vanaf 2019 ten minste 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan mensen met huurtoeslag, in overeenstemming met de vast te stellen regionale woonvisie.

20. Knelgroepen

Voor de spelregels betreffende knelgroepen hanteert Maasdelta de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015. Er zal uitvoering worden gegeven aan het bepaalde in de Verordening inzake 'voorrang in verband met passendheid van woonruimte' (art. 2.3.9) en 'voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding (art. 2.3.10) bij:

- bij jongerenwoningen aan jongeren onder de 23;
- bij eengezinswoningen aan gezinnen;
- bij grote woningen (meer dan 4 kamers) aan grote huishoudens

100% van de genoemde schaarse woningtypen zal worden aangeboden aan de genoemde knelgroepen. Maximaal 50 % van het vrijkomend aanbod van bovengenoemde eengezins- en jongerenwoningen wordt aangeboden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de regio Rotterdam. Van dit aanbod wordt maximaal 50 % aangeboden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan Maassluis.

Aanvullend neemt Maasdelta de volgende acties in 2019:

- Na evaluatie beslist Maasdelta over de voorzetting pilot jongerenhuisvesting voor de komende 2 jaar. Maximaal 20 woningen met een streefhuur (vlak) boven de kwaliteitskortingsgrens worden aan jongeren tot 23 jaar verhuurd met een tijdelijke huurkorting. Hierdoor worden deze woningen bereikbaar voor de doelgroep jongeren.
- Vanaf 2018 wordt o.b.v. een 2-jarig experiment een wooncoach ingezet in Maassluis om het voor senioren makkelijk en aantrekkelijk te maken te verhuizen uit een schaarse eengezinswoning naar een voor hen meer geschikte woning. De eengezinswoningen worden vervolgens weer verhuurd aan gezinnen met minimaal 3 personen. Tijdens het najaarsoverleg van 2019 wordt o.b.v. een rapport van de wooncoach besloten of het experiment wordt omgezet in staand beleid.
- Externe partij Amvest en Maasdelta zijn in overleg over de mogelijkheid om de 24 door Amvest te realiseren appartementen in de sociale sector (net onder de € 710) turn-key over te dragen aan Maasdelta. Maasdelta wil deze appartementen in dat geval inzetten voor doorstroming van eigen senioren

F. Schaarste tegengaan

Prestatiekader 2016 – 2020	Prestatieafspraken 2018
	<p>huurders (65+) uit eengezinswoningen via de ‘wooncoach’ met een doelgroep-inkomen die geen recht hebben op huurtoeslag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amvest is in overleg met Maasdelta over het bevorderen van doorstroming in de gemeente, bijvoorbeeld hoe de afspraak uitgevoerd kan en mag worden dat Amvest middeldure koopwoningen (< 300.000 euro) met voorrang wil verkopen aan huurders van Maasdelta die een sociale eengezinswoning achterlaten.
<p>21. Verkennend en verdiepend onderzoek en experimenten</p> <p>Gemeente, VBBM en Maasdelta starten in 2017 een behoefteonderzoek naar woonwensen van ouderen en de daaruit resulterende mogelijkheden voor enerzijds langer zelfstandig wonen en anderzijds doorstroming. Dit is de bron voor een gezamenlijke analyse en een gezamenlijke aanpak van geschikt en verzorgd wonen voor ouderen (reguliere ouderenwoningen in woonzorgzones, zie 25), doorstroommogelijkheden, kansen voor starters en mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. Dit onderzoek dient tevens om inzicht te krijgen in geschikt en verzorgd wonen voor ouderen in het licht van het woonservicezonebeleid van de gemeente en de rapportage van maart 2016 “Van tehuis naar thuis” van het Aanjaagteam langer zelfstandig wonen.</p> <p>In dat kader worden de volgende experimenten en pilots opgezet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ doorstroming uit de schaarse segmenten in de sociale huursector is wenselijk en zal waar mogelijk worden bevorderd. Gemeente en Maasdelta ontwerpen in 2016 een doorstroommonitor; ▪ in samenwerking zullen Maasdelta en gemeente steeds één of meer (pilot-)projecten in uitvoering hebben ter bevordering van doorstroming uit schaarse segmenten, en/of het tegengaan van scheefheid en/of het accommoderen van tijdelijke bewoning. Deze worden gemonitord en na afloop geëvalueerd; ▪ de gemeente stimuleert, ten behoeve van de bevordering van de doorstroming uit de sociale voorraad naar nieuwbouw van koopwoningen en vrijesectorhuur, dat marktpartijen hierover met Maasdelta en gemeente afstemmen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Partijen geven in 2019 uitwerking aan een beleid gericht op tijdelijk wonen (inclusief maatwerk en pauzewoningen, short-stay, e.d.). ▪ Bespreken doorstroommonitor tijdens het voorjaarsoverleg. ▪ Afspraken tussen Maasdelta en Amvest over doorstroming huurders uit een sociale huurwoning monitoren. ▪ VBBM zal een rol spelen in het blijven signaleren en inventariseren van wensen bij de achterban.

G. Bijzondere groepen – sociaal maatschappelijke opgave

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

22. Vergunninghouders

Gemeente en Maasdelta blijven in samenwerking voldoen aan de door het COA aan de gemeente opgedragen jaarlijkse doelstelling om statushouders met urgentie te huisvesten. Voor huisvesting van extra statushouders is Het Klooster beschikbaar tot en met 2021 en de vijf woningen aan de Mgr. W.M. Bekkerslaan zijn hiervoor tot de sloop van het complex beschikbaar (2019). Alternatieve vormen van (vervolg-)huisvesting worden daarin meegewogen.

23. Achter-de-voordeur-activiteiten:

- Aanpak door gemeente en Maasdelta van overlast conform het afgesloten protocol Woonoverlast van 15 april 2014.
- Aanpak door gemeente en Maasdelta van multiproblemuishouders en huishouders met huurachterstanden door middel van preventieve maatregelen zoals tijdige huisbezoeken en het laatste-kans-beleid gericht op het voorkomen van verdere betalingsproblemen en zoveel mogelijk beperken van ontruiming. Hierbij verleent de gemeente tijdig schuldhulpverlening aan huurders van Maasdelta.
- Update van bestaande convenanten zoals het LZN-convenant (Lokaal Zorg Netwerk).
- Maasdelta rapporteert jaarlijks over het aantal gehuisveste urgente mantelzorgers.

Zie 18 (leefbaarheid).

24. Beleid 55+complexen.

In het licht van langer zelfstandig wonen in de eigen woning en meer vitaliteit van mensen op hogere leeftijd zijn 55+complexen uit de tijd. Maasdelta maakt in 2016 een aanvang maken met uitfasering in de tijd van 55+complexen door nieuwe bewoners in 55+complexen erop te attenderen c.q. contractueel vast te leggen dat in de toekomst het 55+label zal verdwijnen. Als huidige bewoners met 55+rechten niet meer of in beperkte mate in hun 55+complex wonen, zullen 55+labels verwijderd worden.

Nieuwe contracten worden hierop aangepast vanaf 2017.

G. Bijzondere groepen – sociaal maatschappelijke opgave

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

25. Woonservicezones/beschermd wonen

Het woonservicezonebeleid van de gemeente, dat gericht is op het realiseren van een woonservicezone in het oosten, het midden en het westen van Maassluis, is het kader voor planvorming over geschikt en verzorgd wonen.

Naast de tijdelijke opvang van specifieke doelgroepen is vanaf 2015 het beschermd wonen vanuit de AWBZ ondergebracht in de WMO. Beide zijn in eerste aanleg een taak voor centrumgemeenten (Vlaardingen). Er dient voldoende mogelijkheid te zijn om vanuit de beschermd wonen en opvanglocaties door te stromen naar een eigen woning. Gemeente en Maasdelta maken hierover afspraken met zorgaanbieders. Onderzoek naar de behoefte aan beschermd wonen en de doorstroom uit opvanglocaties maakt deel uit van het onderzoek genoemd onder 21.

- Partijen onderzoeken mogelijkheden tot toevoeging van woningen op het gebied van zorg en welzijn tot 2030 in het licht van de “Behoefteraming wonen met zorg voor ouderen 2020-2030”. Een eerste verkenning voor mogelijkheden om een geclusterd wonen plus vorm te realiseren bracht ons bij de locatie Zonneburcht. Deze woningen, in bezit van Maasdelta, liggen gekoppeld aan de Tweemaster. Maasdelta en Argos Zorggroep zijn in verkennende fase hoe een dergelijk concept vorm te geven – dat in 2019 meer concrete vormen zal aannemen. Er wordt al samengewerkt bij toewijzing. Naast dit spoor zullen partijen onderzoeken welke mogelijkheden er rond Driemaashave en de Vloot zijn.
- Gemeente heeft SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) blijverslening ingevoerd, waardoor eigenaren van koopwoningen in staat zijn langer zelfstandig thuis te blijven wonen (de blijverslening); stand van zaken in het voorjaarsoverleg van 2019.

Bijlage opzet monitor voorraad

De jaarlijkse monitor volgt de deel-voorraden onder Huurtoeslaggrens (de bereikbare voorraad) en onder de liberalisatiegrens (de sociale voorraad). De afname van de bereikbare voorraad (-401) en de totale sociale voorraad (-265 woningen) in de komende 4 jaar kan (deels) worden opgevangen als daar gericht op wordt gestuurd. De kolommen 'sloop' en 'nieuwbouw hard' zijn al in eerdere afspraken overeengekomen. 'Verkoop' is beïnvloedbaar door Maasdelta. 'Huurharmonisatie na mutatie' is afhankelijk van verhuizingen uit de vrije sectorhuurvoorraad en beperkt te beïnvloeden met doorstroombeleid. 'Zoeklocaties' is een gezamenlijke opgave voor gemeente en Maasdelta. In de jaarlijkse prestatieafspraken wordt gevolgd hoe de voorraad zich ontwikkelt en worden de programma's geconcretiseerd.

Tabel prognose 2018 – 2020

opbouw woningvoorraad Maasdelta	voorraad 1-1-2016	voorraad 1-1-2018	Cijfers MDM					voorraad 31-12-2020 prognose najaarsoverleg 2016	voorraad 31-12-2020 prognose najaarsoverleg 2018	Verwachte voorraad- mutaties 2018-2020 (t.o.v. 1-1-2016)
			Prognose door MDM over periode 2018-2020							
			af	af	bij	bij	Bij/af			
			sloop	verkoop	nieuwbouw hard	Zoeklocaties (zie noot 3 tabel 2)	huurharmonisatie bij mutatie			
Tot kwaliteitskortingsgrens	779	949	232	7	0	0	-14	535	696	-83
Van k.k.grens tot 1 ^e aftoppingsgrens	3.582	3.390	80	54	248	0	7	3291	3.511	-71
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	384	378	0	4	116	0	7	518	497	+113
totaal bereikbare voorraad	4.745	4.717	312	65	364	0	0	4344	4.704	-41
Tussen 2 ^e atg en liberalisatiegrens	632	623	0	3	7	0	24	768	651	+19
totaal sociale voorraad	5.377	5.340	312	68	371	0	24	5112	5.355	-22
> € 711	566	613	0	6	0	0	-24	430	583	+17
totale voorraad	5.943	5.953	312	74	371	0	0	5542	5.938	-5

Bijlage opzet monitor voorraad

Tabel prognose 2018 – 2023

MAASSLUIS	2016		Realisatie 2017					Prognose 2018 - 2023						2018-2023			
	voorraad per 1-1-2016 obv huurgrenzen 2016 - cf bod	voorraad per 31-12-16 obv huurgrenzen 2016	voorraad per 1-1-2017 obv huurgrenzen 2017 * incl. extramurale zorg	af: verkoop	af: sloop	bij: nieuwbouw	Huurharmonisatie	voorraad per 31-12-17 - huurgrenzen 2017 * incl. extramurale zorg	voorraad per 1-1-18 huurgrenzen 2018* incl. extramurale zorg	af: verkoop prognose cf begroting	af: sloop-prognose cf begroting	bij: nieuwbouw-prognose cf begroting	bij: zoeklocaties prognose	Huurharmonisatie prognose	Voorraad prognose 12-2023 * incl. extramurale zorg	Verwachte voorraad-mutaties tov 2018 - 2023	
tot jongerengrens	779	776	925	-1	-56	0	33	901	949	-8	-281			-85	575	-374	
tot eerste aftoppingsgrens	3.582	3.524	3.480	-9	-37	1	-63	3.372	3.390	-107	-208	37		46	3.158	-233	
tot tweede aftoppingsgrens	384	389	412	-1	0	9	-20	400	378	-16	-1	486		42	889	511	
totaal bereikbare voorraad	4.745	4.689	4.817	-11	-93	10	-50	4.673	4.717	-131	-490	523		2	4.621	-96	
tot lib. Grens	632	673	595	0	0	14	58	667	623	-13		35		142	787	164	
totaal sociale voorraad	5.377	5.362	5.412	-11	-93	24	8	5.340	5.340	-144	-490	558		144	5.408	68	
va lib grens	627	620	620	0	0	1	-8	613	613	-20				-144	449	-164	
totale voorraad	6.004	5.982	6.032	-11	-93	25	0	5.953	5.953	-164	-490	558		0	5.857	-96	
Zorgwoningen/eenheden																	
Extramurale zorg			95	, waarvan 45 woningen van De Vloot al in de aantallen van het bod uit 2017 waren verwerkt.						99							99
Intramurale zorg			38						46								46
			133						145								145

Specificatie

R. Visscher (definitief)

Deelplan 3 – PC Hooftlaan 13 t/m 39 (masterplan)

Deelplan 4 – Van Lennepstraat/Vondellaan e.o. (masterplan)

Deelplan 6 – Schuurhof (masterplan)

Deelplan 2 – Da Costaplein (“)

Deelplan 2 – Bekkerslaan (“)

Deelplan 2 – Luykenstraat (“)

Deelplan 5 – Reviusplein e.o. (“)

Vliet – (“)

Balkon – (in overleg)

De Vloot – school Albada (in overleg)

Sloop

57

42

74

69

20

47

72

109

60

Nieuwbouw

64

67

27

28

20

24

60

Zoeklocatie

-20

Verkoopprognose gaat naar verwachting omlaag naar het geprognosticeerde aantal van tussen de 59 en 41 sociale huurwoningen in de periode 2018 – 2023. Dit is afh van de financiële positie van Maasdelta en de marktontwikkeling.

PC Hooftlaan staat in de begroting 2019 inmiddels op 64 woningen en 1 algemene ruimte (van 3 woningen).

Bijlage opzet monitor voorraad

De Kade – (intentieovereenkomst)	100	
Lelyterrein – (deels zoeklocatie)	74	+70
Dirkzwagerstraat – (in overleg)	27	
	490	558
		50

Beslisboom leefbaarheid van/voor Maasdelta:

